

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月22日
 甲府地方裁判所民事部執行係
 裁判所書記官 松 沼 颯 太

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

| | |
|---|--|
| 入札期間 | 令和 8年 5月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 場 所 | 令和 8年 5月21日 午前10時00分 甲府地方裁判所売却場 |
| 売却決定 期日 場 所 | 令和 8年 6月11日 午前10時00分 甲府地方裁判所民事部執行係 |
| 特別売却 実施期間 | 令和 8年 5月22日 午前 9時30分から 令和 8年 5月26日 午後 4時30分まで |
| 買受申出の保証の 提供方法 | 下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 株式会社商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託締結証明書 |
| 買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則33条) | ☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。 |
| 一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 4月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 | |



物 件 目 録

5 所 在 南都留郡山中湖村平野字柳原
地 番 545番12
地 目 山林
地 積 2535平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月 4日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松 沼 颯 太

-
- 1 不動産の表示
【物件番号5】
別紙物件目録記載のとおり

 - 2 売却により成立する法定地上権の概要
なし

 - 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号5】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号5】
本件所有者が占有している。

 - 5 その他買受けの参考となる事項
【物件番号5】
周辺隣地との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

5 所 在 南都留郡山中湖村平野字柳原
地 番 545番12
地 目 山林
地 積 2535平方メートル



令和7年（ケ）第88号

令和7年10月 8日 受理
令和7年11月17日 提出

現況調査報告書

(物件5)

甲府地方裁判所

執行官 福田行宏 印

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

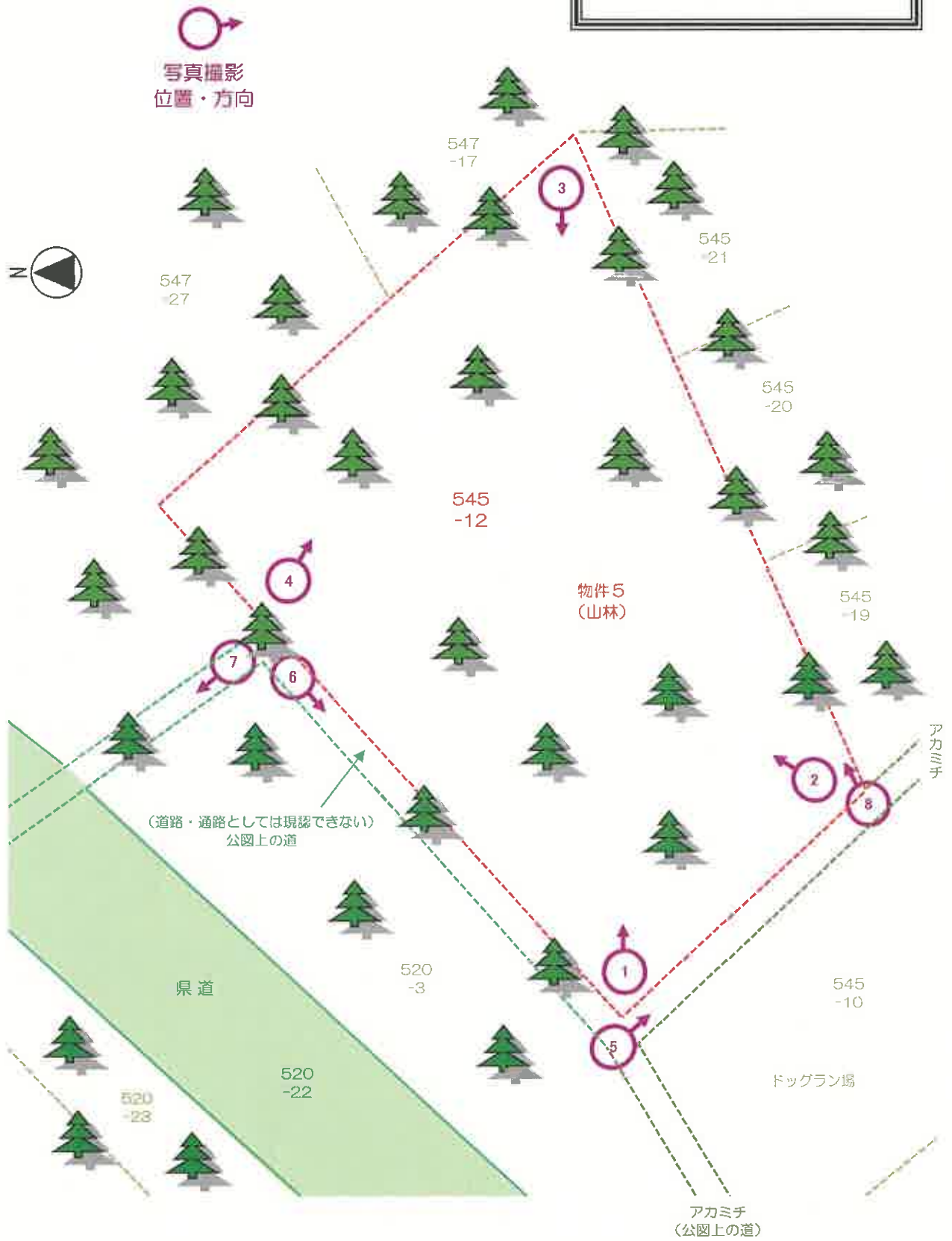
5 所 在 南都留郡山中湖村平野字柳原
地 番 5 4 5 番 1 2
地 目 山林
地 積 2 5 3 5 平方メートル
所有者 B

| | |
|-----------|--|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | なし（山中湖村平野545番地26 ペンションローズガーデン脇のドッグラン場の北東側近隣地） |
| 土地 | 物件5 |
| 現況地目 | ■山林（物件5） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ） |
| 形状 | （おおよそ）土地位置概略図のとおり |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者（●B●●） □その他の者 上記の者が本土地を 山林 の状態で占有している。 |
| その他の事項 | <p>1 山中湖東畔から1km超ほど東側に離れた県道（山中湖小山線）脇の近傍地に存する。本件物件の周囲の大方は山林が占めているが、ペンション・リゾートマンション・別荘地等も近傍に存する。</p> <p>2 本件土地には、看板等の第三者による占有外形は現認できず、公的資料等も勘案して、上記「占有者及び占有状況」欄のとおりに認定した。</p> <p>3 本件土地は、不動産登記法上の地図が未整備の地域にあり、同法所定の地図に代わる図面として、旧土地台帳附属地図が法務局に備え付けられている。 本件土地と、ドッグラン場である隣地（545-10）を除いた近隣地は、外観上一体となって、マツ・クヌギ等の高木が密立した、広大な原生林となっているため、簡易計測によっても、本件土地と周辺近隣地との位置関係・形状は、はっきりとはせず、境界関係がかなり不明確である（各写真参照）。</p> <p>4 本件山林の大方にわたって、概ね、北西（近傍県道）方向に向かって、下方の緩傾斜（約5度）を現認した（写真2など）。 ただし、本件山林のうち、（547-17・547-27の両土地との）北東側境界付近については、概ね、両隣地方向に向かって、下方の強傾斜（約15度）も見られた（写真4）。</p> <p>5 本件山林が接するとされる公図上の道のうち、隣のドッグラン場の周囲については、土砂状の通路（アカミチ）に供されている（写真5）が、その余の部分については、道路・通路としては現認できず、外観上は、山林の一部となっている（写真6・7）。いずれにせよ、本件山林は建築基準法上の道路（近傍県道）には接面していない。</p> |
| 執行官保管の仮処分 | <p>■ない</p> <p>□ある</p> <p>〔 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日</p> |

| | |
|----------------|--|
| 建 物 (目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり) |
| 土地建物の位置関係 | (おおよそ)土地位置概略図のとおり |

| 調 査 の 経 過 | | |
|---|----------------|----------------------|
| 調 査 の 日 時 | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等 |
| 7年10月22日(水) 9:44-9:54 | 当庁執行官室 | 登記情報提供請求(電子申請) |
| 7年10月30日(木) 13:00-13:50 | 物件所在地 (1回目) | 現地確認・写真撮影 |
| 7年11月4日(火) 10:00-11:20 | 物件所在地 (2回目) | 現況調査・写真撮影 <評価人同行> |
| (特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> | | |

土地位置概略図



【申立外の近隣地（9筆）を表示】

1



本件山林の全景

2



本件山林の全景

※ 本件山林の大方にわたって北西方向に下方の緩傾斜あり

3



本件山林の全景

4



本件山林と外観上一体となった 東側山林（547-17・547-27）との 境界付近の状況
※ この境界付近については 北東方向に 下方の強傾斜あり

5



隣接するアカミチ（公図上の道）の状況

6



隣接するとされるが現認はできない公図上の道（欄ね黄線付近と推察）
※ 黄線より左方向の山林が本件土地で 右方向の山林が隣地（520-3）

7



道路・通路として現認ができない 公図上の道（概ね黄線付近と推察）

※ 奥が近傍県道方向

※ 黄線より右方向の山林が隣地（547-27）で左方向の山林も隣地（520-3）

8



本件山林と 外観上一体となった 南側山林（545-19・545-20・545-21）との境界付近の状況

※ 中央の窪地付近が おおよその境界と推察

令和7年(ケ)第 88号
令和7年11月4日 現地調査
令和7年12月2日 評 価

甲府地方裁判所 御中

評 価 書
(物 件 5)

評価人 不動産鑑定士
小野 淳一

第1 評価額

| 番 号 | 評 価 額 |
|-----|-------------|
| 物件5 | 金1,160,000円 |

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

| 番号 | 所在等 | 登記 | 現況 |
|--|-----------|-----------|-------|
| 5 | 所在地 地積 | 物件目録記載の通り | 左記の通り |
| 特記事項 | | | |
| <p>○ 本件土地と周辺土地の境界は不明確である。</p> <p>○ 公図上、本件土地の北西側及び南西側には道が存在しているが、現況は道路形態が明確ではない。尚、北西側の道は村道平野58号線に認定されているが休止中となっている。</p> | | | |

物 件 目 録

5 所 在 南都留郡山中湖村平野字柳原
地 番 5 4 5 番 1 2
地 目 山林
地 積 2 5 3 5 平方メートル
所有者 B

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

【物件5土地】

| | | |
|--|---|--|
| 位置・交通 | 富士急行線「富士山」駅南東方約17kmに位置する。 | |
| 付近の状況 | 標高1,000m前後、山中湖東岸の山裾にある雑木林を中心とする林地地域である。 | |
| 主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制) | 都市計画区分 森林法 自然公園法 保安林 開発許可 その他の規制 | 都市計画区域(非線引き) 用途無指定 地域森林計画対象民有林の指定無し 自然公園法普通地域 指定無し — 山中湖村住環境保全指導要綱 山中湖村景観条例 |
| 画地条件 (規模、形状等) | 地積 : 2,535㎡ 間口 : 約48m 奥行 : 約40m 形状 : 略台形 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 角地 | |
| 自然的条件 | 気温・乾湿 : 普通 標高 : 標高約1,000m前後 傾斜 : 北西向き緩傾斜地 斜面の位置 : 山麓 | |
| 道路条件及び交通接近条件等 | 接面道路 : 幅員約2m未舗装道路※ 搬出条件 : 上記道路に接面する。 交通接近条件 : 「平野」バス停南東方約1.1km(直線距離) | |
| 土地の利用状況等 | 「現況調査報告書」記載の通り。 | |
| 立木 | マツ・クヌギ等を中心とする。 | |
| 特記事項 | ○埋蔵文化財包蔵地について 山中湖村教育委員会に聴取した結果、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 | |

| | |
|---------|---|
| 特 記 事 項 | ※接面道路について 公図上、本件土地の北西側及び南西側には道が存在しているが、現況は道路形態が明確ではない。尚、北西側の道は村道平野58号線に認定されているが休止中となっているため、村道として管理されている状態にはない。 |
|---------|---|

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

【物件5土地】

取引事例等から比準した価格等を基に標準画地価格を求め、個別的要因を考慮した個別格差、地積を乗じて物件5土地の土地価格を求めた。

| 番号 | 標準画地価格 (円/㎡) ア | 個別格差 イ | 地積 (㎡) ウ | 土地価格 (円) ア×イ×ウ |
|----|----------------------|-----------|----------------|----------------------|
| 5 | 800 | 0.95 | 2,535 | 1,930,000 |

ア 標準画地価格（取引事例等からの比準）

周辺における取引事例等を勘案し、近隣地域において幅員約2mの未舗装道路に接面する一施業規模3,000㎡程度の山林の標準価格を上記の通り査定した。

イ 個別格差：画地条件 境界不明確 0.95(-5%)

ウ 地積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、必要に応じて市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

① 評価額

| 番号 | 基礎となる価格 (円) ア | 土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円) イ | 占有減価 修正 ウ | 市場性 修正 エ | 競売市場 修正 オ | 評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----|---------------------|-------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| 5 | 1,930,000 | | | 1.00 | 0.60 | 1,160,000 |

ウ 占有減価修正 : 必要ない。

エ 市場性修正 : 必要ない。

オ 競売市場修正 : 不動産競売市場の特殊性を考慮して▲40%と査定した。

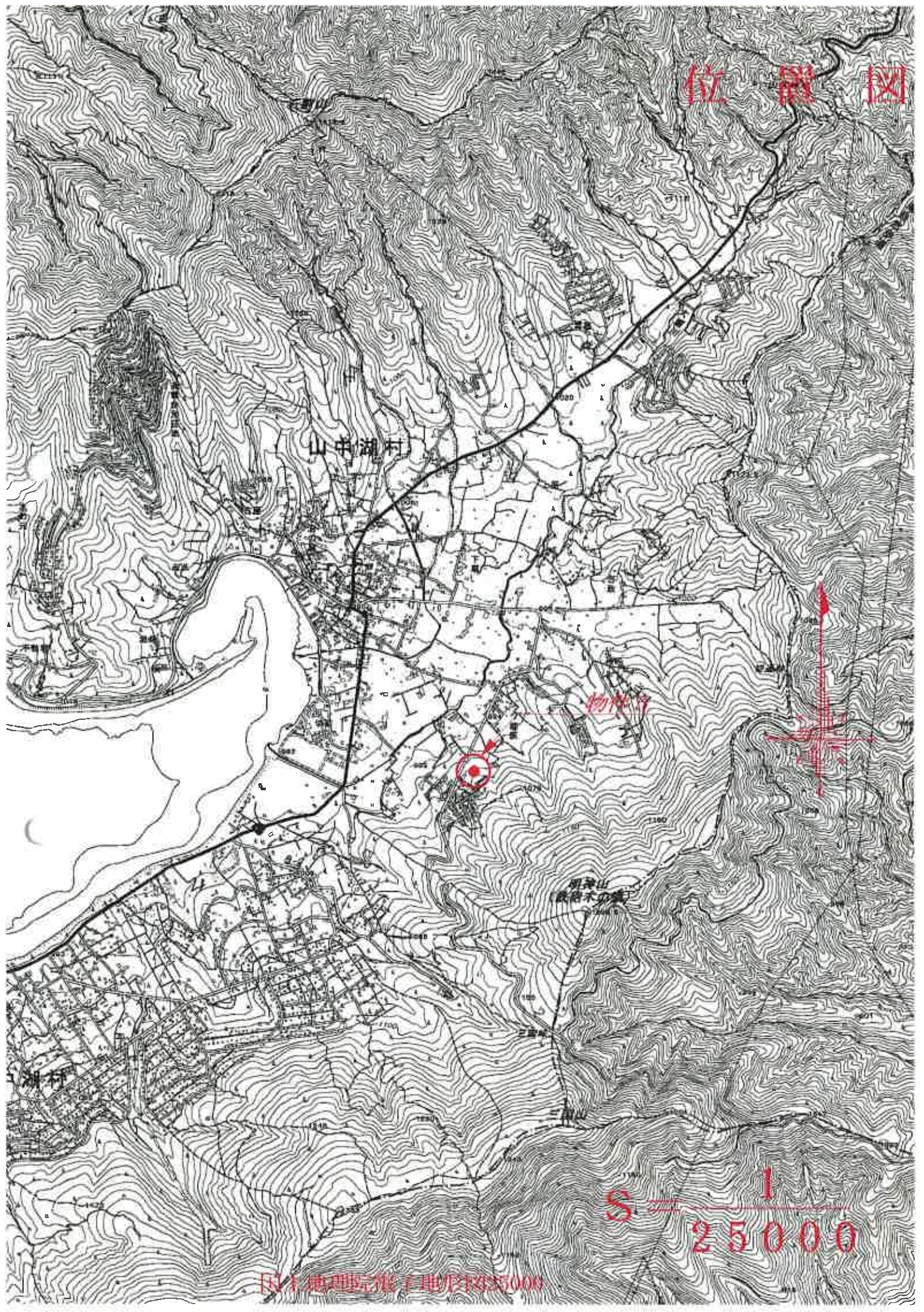
3 立木の評価

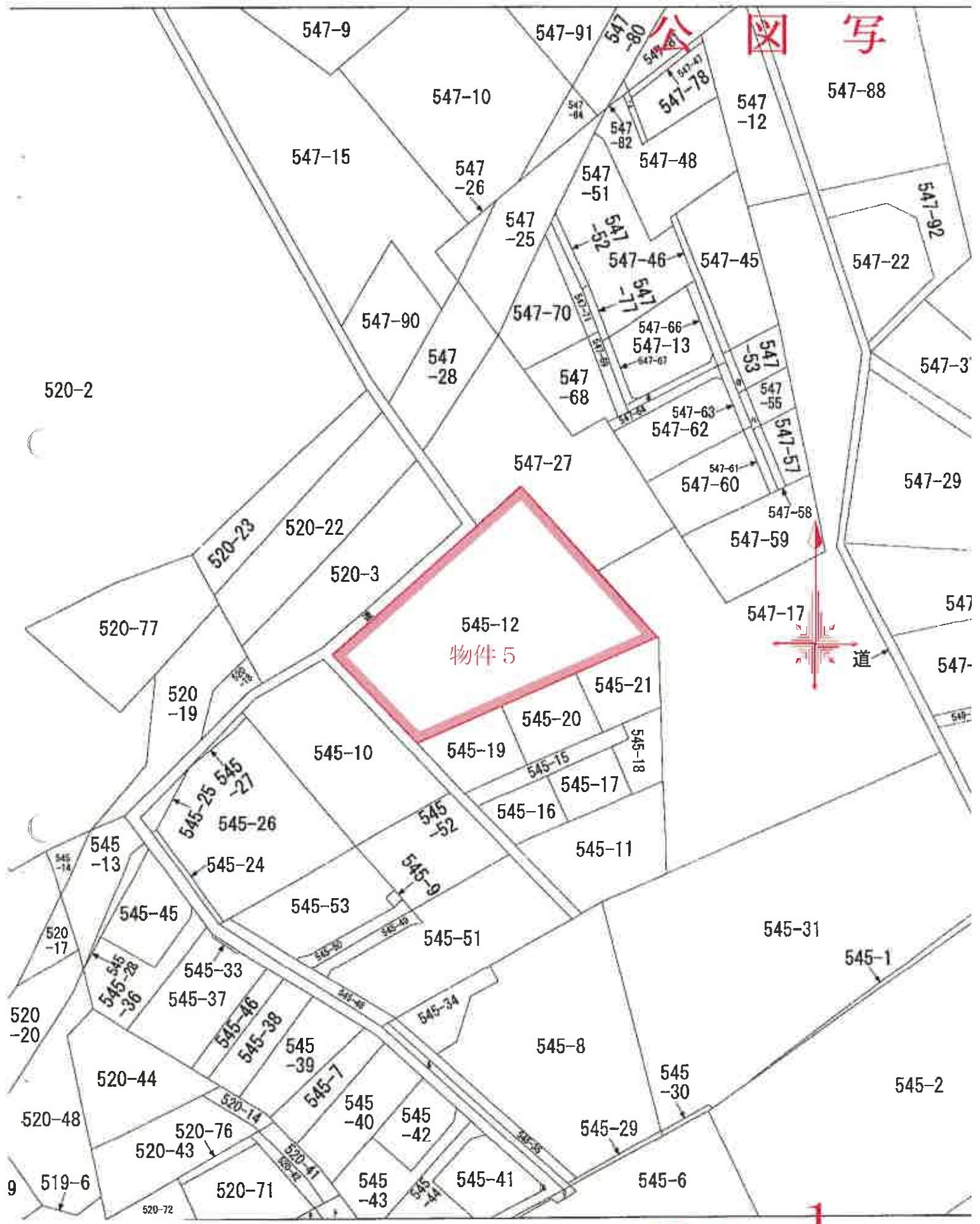
地内に存する立木は、雑木等が殆どであるため、搬出費用等を考慮すると立木については市場価値が無いものと判断した。

このため、上記評価額をもって本件評価額とするのが妥当と判断した。

以 上

位置图





$$S = \frac{1}{1200}$$